

Passiamo al punto numero 4 all'ordine del giorno, Piano operativo - NTA art. 58 - Sospensione efficacia divieto della locazione turistica nel centro storico del Capoluogo.

Sindaco Michele Angiolini

Sì, grazie. A dicembre 2023, come è stato scritto nella relazione che accompagna, ma anche nella stessa delibera, è stata adottata la delibera di Consiglio Comunale con la quale abbiamo avviato la revisione delle norme tecniche di attuazione. Ricordo a tutti che erano 64 modifiche, integrazioni che hanno riguardato 42 articoli dei 92 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo e in particolare nell'articolo 58 delle norme tecniche di attuazione si manteneva quello che era il divieto che era stato stabilito durante l'adozione e approvazione del piano operativo dello svolgimento delle attività ricettive extra alberghiere nel centro, nel capoluogo, quali affittacamere, bed and breakfast e case vacanza. Veniva pubblicata questa delibera sul Burt, quindi giungevano tutte le osservazioni da parte degli enti sovraordinati, chi era in precedente mandato in commissione Uso e assetto del territorio si ricorderà che veniva evidenziato il fatto che non erano giunte particolari osservazioni da parte degli enti sovraordinati, in particolar modo da parte della Regione, se non che nella fase di approvazione delle controdeduzioni e quindi quella delibera che poi è stata portata in pubblicazione veniva tra le altre, diciamo, di quelle che appunto erano le osservazioni, anche un'osservazione d'ufficio che includeva nelle esclusioni dell'articolo 58 anche la locazione turistica, come è stato specificato, insomma, dallo stesso istruttore. Si trattava, ricordo a tutti, del 17 aprile, quindi l'ultimo Consiglio Comunale utile del precedente mandato, viene ammesso il fatto che non era questa parte di osservazione che riguardava una parte dell'articolo 58 sufficientemente approfondita con l'amministrazione comunale e quindi si procedeva all'approvazione delle controdeduzioni e da lì si è aperto un confronto con la Regione, che è stata anche oggetto di un paio di interrogazioni da parte della consigliera Lazzerini, perché secondo la Regione riteneva necessario il passaggio di questa approvazione nella conferenza di paesaggio, se nonché noi ritenevamo che la Regione avrebbe dovuto chiedere la convocazione della conferenza di paesaggio nella fase delle osservazioni che erano giunte, ripeto, da parte della Regione abbastanza blande e tranquille. Un'altra proposta che è stata fatta nel corso di questo tempo, nel frattempo c'erano state le elezioni; quindi, alcune cose che sicuramente hanno ampliato anche i tempi, era quello di sottoporre alla conferenza di paesaggio solo gli articoli che avrebbero riguardato la paesaggistica. Insomma, per farla breve, alla fine il 20 di novembre è stata convocata la conferenza di paesaggio, una conferenza che ha avuto esito favorevole perché non sono state richieste modifiche, osservazioni, in modo tale che finalmente siamo giunti alla pubblicazione di questa delibera, il 20 di 24 di dicembre. Quindi, pubblicata sul Burt il 24 di dicembre e il 23 di gennaio, quindi otto giorni fa, la revisione delle norme tecniche di attuazione è diventata vigente. Chiaramente è diventata vigente per tutto quello che riguarda le norme tecniche di attuazione che era, insomma, attesa questa pubblicazione e

questa entrata in vigore, devo dire, almeno da una parte dei tecnici, ma da anche soggetti investitori, soggetti che vorrebbero investire nel nostro territorio e grazie a questa revisione delle norme tecniche d'attuazione spero vivamente che si possa vedere delle progettualità nel nostro territorio così come mi sono state riferite durante tutto il procedimento di revisione di queste norme tecniche d'attuazione. Nel corso di tutta questa procedura si sono praticamente intrecciate e avvicinate una serie di interventi legislativi, normativi, nazionali e in particolar modo nazionale e regionale perché a maggio 2024 è stato pubblicato il cosiddetto decreto salva casa che poi è stato convertito in legge a luglio 2024 e in particolar modo è stato modificato il DPR 380 del 2001 introducendo in particolar modo un comma all'articolo 23 ter che recita il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito nel rispetto delle normative di settore fermo restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, quindi questa norma stabilisce che è sempre possibile il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, quindi non può essere vietato, però stabilisce anche che i comuni possono disporre, possono fissare specifiche condizioni attraverso degli strumenti, dei propri strumenti urbanistici. La nostra norma delle norme tecniche di attuazione del piano operativo, in particolar modo l'articolo 10, stabilisce che gli usi extra alberghieri con le caratteristiche della civile abitazione secondo quanto previsto dalla legge regionale, testo unico sul turismo, la 86 /2016, sono ricompresi nella stessa categoria funzionale, ovvero quella residenziale, e quali affitta camere, band and breakfast, casa vacanza, residenza d'epoca e locazione turistica. Nel frattempo, dopo una procedura che è durato diversi mesi, io ho partecipato come rappresentante di Anci Toscana a tutta la discussione relativamente alla stesura del nuovo testo unico sul turismo. Il 20 di dicembre scorso, quindi 2024, in Consiglio regionale è avvenuta la discussione riguardo il testo unico sul turismo e sono stati anche approvati in quella sede degli emendamenti che evidentemente tutti comprenderete che sono stati presentati in quella parte lì. Tant'è che poi noi, anche come ANCI, abbiamo richiesto il testo della nuova legge, ma è stato conosciuto il testo al momento in cui è stato pubblicato l'8 di gennaio, diventando praticamente il testo unico vigente il giorno dopo. Tra le varie questioni che attengono insomma alla questione delle strutture ricettive extralberghiere, l'articolo 41,3 per quanto riguarda le strutture ricettive ex alberghiere, quindi affitta camere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, quindi non locazioni turistiche, stabilisce che praticamente l'esercizio di queste attività è consentito esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi ai fini urbanistici destinazione d'uso turistico ricettiva. C'è una norma transitoria, l'articolo 144,3, che stabilisce che possono essere continuate queste attività in abitazioni, di civili abitazioni, quindi con destinazione residenziale, fino al primo di luglio 2026. Così mi sembra che reciti l'articolo 144 quindi praticamente affidata dal primo luglio 2026 queste dovranno essere fatte, insomma rientrare obbligatoriamente nella destinazione turistico ricettiva, mentre la locazione turistica viene disciplinata da 7 articoli dal 58 al 64, a differenza di quelle che sono appunto le altre citate attività extralberghiere, la

locazione turistica rimane all'interno della destinazione residenziale, però stabilisce l'articolo 59 che lo svolgimento di queste attività possono essere regolamentate dai comuni a più alta densità turistica, attraverso una serie di condizioni, criteri che sono stabiliti, se non ricordo male, proprio dall'articolo 59 del testo unico, sì esatto, e poi insomma e seguenti quando dopo si parla dell'attività non imprenditoriale, attività imprenditoriale. Quindi, a fronte di tutto questo, il testo unico indica un termine, che è quello del primo di luglio 2026, per far rientrare tutta l'attività extralberghiera nella destinazione d'uso turistica ricettiva, facendola quindi praticamente uscire da quella residenziale e, diciamo, in accordo con la legge 105 del 2024, che è la legge di conversione del decreto salva casa per la locazione turistica prevede che il Comune possa regolamentare le condizioni di esercizio rimanendo sempre nella destinazione residenziale. A conclusione di tutto questo percorso, di questo intreccio normativo, siamo giunti alla conclusione di presentare al Consiglio Comunale una proposta di appunto sospendere anche in considerazione di eventuali contenziosi, anche in considerazione del fatto che vi posso garantire che c'è già stato un incontro in questo caso con i comuni capofila degli ambiti turistici, ma già dalla prossima settimana inizia un percorso di confronto con tutti i comuni, parte tecnica e parte politica, Mi sembra il primo incontro ci sarà proprio il 5 febbraio perché c'è chiaramente anche da parte degli stessi comuni richieste di approfondimenti, chiarimenti, c'è da parte della Regione, in particolar modo dall'assessore Marras, disponibilità a fare degli approfondimenti soprattutto sulla questione del cambio di destinazione d'uso delle strutture ricettive extralberghiere, quelle che vi ho detto appunto che fino al primo luglio 2026 potranno continuare ad essere nella categoria residenziale, poi dovranno passare secondo quello che è stabilito dalla legge regionale nella categoria turistica ricettiva e quindi c'è anche un approfondimento anche per quelle che saranno come dire le le future conseguenze, anche da un punto di vista fiscale, perché la legge, se avete letto, stabilisce che non c'è l'obbligo del pagamento degli ordini di urbanizzazione, ma è chiaro che ci deve essere la compatibilità con gli strumenti urbanistici, con tutti i comuni. Si stava parlando anche in quella sede che ho fatto presente del fatto che tutte quelle strutture ricettive che non avranno possibilità di avere per esempio alcuni standard, esempio parcheggi, è prevista la monetizzazione, quindi non solo quelle che sono le conseguenze fiscali ma anche il pagamento di monetizzazioni di standard che non sono presenti, quindi diciamo che c'è tutta una discussione, approfondimento, motivo per cui in tutto questo marasma di normativa nazionale e regionale credo che sia opportuno, almeno utilizzo questo termine, sospendere l'efficacia dell'articolo 58 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo limitatamente alle locazioni turistiche in modo tale che si apra, lo dico con tutta onestà e ripeto credo quello che ho detto durante l'intervento in Commissione dello sassetto del territorio, una discussione politica con le associazioni di categorie maggiormente rappresentative di queste categorie, di modo tale che si possa fare una valutazione anche sulla base dei numeri di quello che succede nella nostra città, nel nostro centro storico, di quelli che appunto sono i cambiamenti in corso anche dei servizi, soprattutto nel centro storico, e fare una valutazione se andare in una direzione o meno di regolamentare come viene data l'opportunità ai comuni di più alta

densità turistica da questo testo unico. La proposta, e vado a concludere, è proprio quella di sospendere l'efficacia del divieto alle occasioni turistiche nel centro storico del capoluogo. Grazie Sindaco Angiolini.

Consigliera Nunziata Carbè.

Il Futuro Poliziano e voglio però evidenziare un aspetto tra quelli che appunto ha detto il sindaco e cioè mi auguro che appunto alla fine quando sarà chiara questa normativa che è abbastanza complicata e complessa ci sia appunto un'attenzione anche a quelle misure che possono riportare, diciamo, a rivivere un po' il centro storico, ad essere abitato sempre. Quindi quello che viene chiamato un po' ripopolamento del centro storico, compatibilmente con quelle che poi sono le esigenze, come diceva il Sindaco, e anche le prospettive, le aspettative, di chi diciamo invece vuole appunto fare comunque attività diciamo appunto locazione turistica perché credo che questa amministrazione lo debba fare cioè è una cosa che sentiamo tutti perché un centro storico deve tornare a vivere e tornare a vivere abbiamo visto che negli ultimi anni c'è stata comunque una perdita di residenti e questo non fa bene, non fa bene né a chi ci risiede, naturalmente che non ha, diciamo, vede sempre di più anche appunto servizio, comunque la possibilità di avere un centro storico vivo, ma anche a chi viene, perché il centro storico comunque diventa vivo se viene abitato, quindi l'auspicio è quello che l'amministrazione ponga poi in essere anche delle misure, non so, fondi, incentivazione, qualcosa per poter quindi affrontare anche questo aspetto diciamo che è diciamo fa parte diciamo di questa anche materia. Grazie.

Era un intervento per motivare la mia dichiarazione di voto.

Dichiarazioni di voto.

Se non ci sono dichiarazioni di voto passiamo alla votazione del punto numero 4 all'ordine del giorno, Piano operativo NTA articolo 58, sospensione efficacia divieto della locazione turistica nel centro storico del capoluogo.

Votazione? Il punto si rende favorevole all'unanimità, quindi Centrosinistra per Montepulciano, Centrodestra e Indipendenti per Montepulciano e Futuro Poliziano.

Votiamo per rendere il punto immediatamente esecutivo.

Il punto si rende immediatamente esecutivo con sedici voti favorevoli quindi in unanimità da parte del Centrosinistra per Montepulciano, Centrodestra e Indipendenti per Montepulciano e Futuro Poliziano.